

# Empleando a Contratistas de Mejoras de Vivienda

(Hiring Home Improvement Contractors)

## Mensaje para el Consumidor

### PROTECCIONES QUE TIENEN LOS DUEÑOS DE CASA

Cada año la División de Asuntos del Consumidor (Division of Consumer Affairs) recibe miles de quejas acerca de consumidores que emplean contratistas para hacer reparos costosos de mejoras de vivienda y no están satisfechos con el resultado del trabajo. Los consumidores se quejan acerca de trabajo chapucero, que los contratistas empiezan el trabajo tarde, que no lo terminan o que no lo terminan a tiempo, o que no lo han empezado.

El propósito del Acta de Fraude para el Consumidor es protegerlo de la decepción, del fraude y de los engaños en las transacciones de negocios, incluyendo contratos para mejoras de vivienda. Además el Acta de Registración de Contratistas (Contractor's Registration Act) requiere que contratistas de mejoras de vivienda se registren con el Estado.

Todos los contratistas de mejoras de vivienda tienen que registrarse con la División de Asuntos del Consumidor antes del 31 de diciembre del año 2005, y renovar la registración cada año después, a no ser que estén exentos de registrarse.



Los contratistas de mejoras de vivienda, que no están registrados con la División de Asuntos del Consumidor, no podrán obtener permisos de construcción de los municipios, y no podrán hacer reparaciones en las viviendas en el Estado de Nueva Jersey. Más información se puede encontrar en la web de la División: [www.njconsumeraffairs.gov](http://www.njconsumeraffairs.gov).

*Nota: Tenga en cuenta que porque el contratista está registrado con la División, esto no significa patrocinio o recomendación.*

### ¿QUIÉNES SON LOS CONTRATISTA DE MEJORAS DE VIVIENDA?

Contratista de mejoras de vivienda son individuos y compañías envueltos en reparar, renovar, modernizan, instalar, reemplazar,

mejorar, restaurar, pintar, construir, remodelar, mover o demoler propiedades residenciales u otras propiedades que no son comerciales. Los contratistas de vivienda también incluyen aquellos que trabajan en el asfalto de entradas residenciales, aceras, piscinas, terrazas, patios, adiciones, jardines, cercas, pórticos, ventanas, puertas, gabinetes, cocinas, cuartos de baños, garajes, sótanos, arreglos en el sótano para parar el agua, aparatos de protección de fuegos, aparatos de protección de seguridad, calefacción central y aparatos de aire acondicionado, purificadores de agua, sistemas solares de calefacción, instalación de materiales aislantes, tejados y materiales para la protección exterior de las casas, alfombras de pared a pared o fijadas al suelo, e instalación de suelos de madera o taraceado, y más.

### SUGERENCIAS PARA EL CONSUMIDOR

- Póngase en contacto con la División de Asuntos del Consumidor para saber si hay quejas en contra del contratista y pregunte si el contratista está registrado como es requerido por la ley.
- Obtenga tres estimados por escrito por lo menos. Pregúntele a los contratistas cuanto tiempo llevan trabajando, si tienen seguro de responsabilidad general (como es requerido por la ley) y si van a usar sub-contratistas en el proyecto.
- Póngase en contacto con las referencias que el contratista le ha dado. Pregúntele a las referencias si el trabajo fue terminado a tiempo, si hubo gastos inesperados, si los trabajadores fueron puntuales, si limpiaron después de terminar el trabajo, y si ellos usarán ese contratista otra vez.
- Pregúntele a su contratista acerca de sus afiliaciones profesionales y confirme esa información con estas organizaciones.
- Investigue opciones de financiamiento para su proyecto. Compare las distintas compañías de crédito y asegúrese que usted comprende el porcentaje anual de interés que usted tendrá que pagar.
- No pague por toda la tarea anticipadamente. La costumbre es pagar un tercio al principio, un tercio a la mitad del trabajo y el resto después que todo lo que

800-242-5846 • [www.NJConsumerAffairs.gov](http://www.NJConsumerAffairs.gov)

Oficina del Fiscal General



New Jersey Division of  
**Consumer  
Affairs**

está escrito en el contrato está terminado. Nunca pague en efectivo.

## CONOZCA LA LEY

Obtenga el contrato por escrito. Contratos para mejoras de vivienda que cuestan \$500 ó más deben entre otras cosas: estar por escrito; incluir el nombre legal y dirección de negocios del contratista; tener una descripción detallada del trabajo que se va a hacer; poner el precio total; el número de teléfono de la póliza del contratista de Seguro de Responsabilidad General de \$500,000 dólares por incidente, y el número de registración del contratista.

Asegúrese que todas las garantías estén por escrito, y que el contrato diga que clase de marca, calidad y grado van a tener los materiales que se van a usar. También puede pedir que le den una fecha aproximada de empiezo y de término.

Antes de firmar el contrato obtenga un “lien waiver” un “lien weiver” es una declaración escrita que dice que los trabajadores y los que proveen los materiales no le pedirán por el dinero si el contratista no les paga a estos.

Los contratos firmados se pueden cancelar por cualquier razón antes de la media noche del tercer día de negocios después que el consumidor recibió el contrato. Si quiere cancelar el contrato puede mandar por correo certificado con recibo de retorno un aviso de cancelación o puede entregar el aviso de cancelación al contratista en persona a la dirección escrita en el contrato. Se recomienda que si entrega el aviso en persona que haga una fotocopia del aviso y la guarde.

El contrato tiene que tener una nota diciendo que tiene derecho a todo el dinero que le ha dado al contratista-si cancela el contrato- y que el contratista tiene 30 días para devolverle el dinero después que haya recibido el aviso de cancelación

Usted o el contratista actuando en su lugar, tiene que obtener los permisos necesarios del municipio para hacer el proyecto. Si el trabajo que está haciendo es trabajo eléctrico o de plomería, el permiso del municipio tiene que tener la firma y el sello del electricista o plomero con el número de licencia de estos. Si el consumidor ha contratado a un arquitecto para trazar los planos, el arquitecto licenciado tiene que firmarlos. Determine de la municipalidad que inspecciones son necesarias y cuando se deben hacer.

Las inspecciones finales se deben hacer antes que el pago final se le dé al contratista. Para información acerca de las inspecciones, lea el aviso impreso en letras grandes en la parte de atrás del permiso de construcción.

## SEÑALES DE PELIGRO

Evite contratistas de mejoras de vivienda transeúntes-aquellos que van de lugar a lugar-, y recuerde que si usted emplea a un contratista, asegúrese que obtenga el nombre, la dirección de calle del negocio, el teléfono, y preste atención al carro y escriba el número de la matrícula. Si un problema ocurre, esta información será útil para los agentes de leyes.

Tenga cuidado si el contratista:

- pide por una cantidad grande de dinero antes de empezar el trabajo;

- quiere que le pague en efectivo;
- le dice que no hay necesidad de un contrato por escrito (La ley dice que si el proyecto cuesta más de \$500 dólares el contrato tiene que estar por escrito. Recomendamos que obtenga contratos por escrito para todos sus proyectos);
- solamente tiene un P.O. Box como su dirección de negocio;
- no tiene un número de registración de la División de Asuntos del Consumidor, a no ser que ese contratista esté exento de registrarse;
- se le acerca -sin que usted lo haya llamado- y le dice que estaba pasando por la vecindad y que le dará un buen descuento.

## PARA REPORTAR UNA QUEJA

Si tiene un problema con el proyecto de mejora de vivienda, primero dele al contratista una oportunidad para resolver el asunto directamente. Si usted no está satisfecho con el resultado, usted puede:

- Presentar una queja con la División de Asuntos del Consumidor en línea (online) yendo a: [www.NJConsumerAffairs.gov/ocp/ocpform.htm](http://www.NJConsumerAffairs.gov/ocp/ocpform.htm) y descargar un formulario de quejas.
- Llame a la División de Asuntos del Consumidor al 1-800-242-5846 (si llama desde Nueva Jersey) para pedir un formulario de quejas.
- Llame a la oficina de asuntos del consumidor de su condado o municipio para obtener un formulario de queja.

Personas o compañías licenciadas con el Estado como electricistas, plomeros, arquitectos etc., no tienen que registrarse como contratistas de obras, si solamente trabajan dentro del ámbito de sus profesiones. Antes de contratar a los profesionales listados abajo, chequee con la División o con la junta que licencia a esos profesionales, para saber si sus licencias están al día, y no han sido revocadas.

## NÚMEROS DE TELÉFONOS DE LAS JUNTAS QUE LICENCIAN A:

Arquitectos	973-504-6385
Arquitectos de Paisajes	973-504-6385
Cerrajeros	973-504-6245
Contratistas Eléctricos	973-504-6410
Ingenieros	973-504-6460
Instaladores de Alarmas de Anti- robo	973-504-6245
Instaladores de Alarmas de Fuego	973-504-6245
Plomeros	973-504-6240
Topógrafos de Tierra	973-504-6460